

Vår saksbehandler
Dag Tørstad, tlf

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
19/20	Formannskapet	05.02.2020

Særutskrift:**Forhåndsvurdering - detaljregulering på Høyset 43/24 - Tromsø Ice Domes****Vedlagte dokument:**

Vedlegg:

- 1 Planområde - varseloppstart
- 2 Planinitiativ detaljregulering Tromsø Ice Domes

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

Journalposter

Y	18.04.2018	Situasjonsplan bygg og tiltak	
Y	18.04.2018	Situasjonsplan destinasjon Tromsø	
I	06.04.2018	Søknad om dispensasjon - 43/24	Jarle Høiset
U	24.04.2018	Søknad om dispensasjon for midlertidige tiltak i LNFR-område på 43/24	FYLKESMANNEN I TROMS m.fl.
I	20.04.2018	Uttalelse - Nabovarsel - nybygg - 43/24 - Tamokveien 1427 - Balsfjord kommune	Statens Vegvesen
I	02.05.2018	Vedrørende søknad om dispensasjon for midlertidige tiltak i LNFR-område på gbnr 43/24	Samediggi/Sametinget
I	04.05.2018	Høringsuttalelse til søknad om dispensasjon fra LNFR-område – Balsfjord kommune	Kønkama sameby v/Anne Nesbakken
I	09.05.2018	Remissvar angående ansökan om dispensasjon for midlertidige tiltak i LNFR-område på 43/24	Nils O. H. Vasara-Hammare
I	15.05.2018	Vedrørende søknad om dispensasjon for midlertidige tiltak i LNFR-område på 43/24 - ingen merknad	Troms Fylkeskommune
I	16.05.2018	Angående søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 43/24	Fylkesmannen i Troms
I	18.05.2018	Uttalelse til høring - FV 87 - Søknad om dispensasjon for midlertidige tiltak i LNFR-område på 43/24	Statens Vegvesen
S	12.06.2018	Søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på 43/24	
U	28.06.2018	Særutskrift: Søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på 43/24	TROMSØ ICE DOMES AS m.fl.

I	03.10.2018	Innsynshenvendelse	Anne Nesbakken
U	03.10.2018	Melding om vedtak om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på 43/24	Anne Nesbakken
I	18.10.2018	Spørsmål vedrørende melding om vedtak - 43/24	Anne Nesbakken
U	18.10.2018	Viser til din henvendelse angående vedtak om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel	anne.nesbakken@gmail.com
I	19.10.2018	Klage på midlertidig dispensasjon	Nils O. H. Vasara-Hammare
U	19.10.2018	43/24 - Bekreftelse på mottatt klage	Könkämä sameby v/ ordfører Nils O. H. Vasara-Hammare
I	23.10.2018	Klage på vedtak om midlertidig dispensasjon 43/24 - Balsfjord kommune	Anne Nesbakken, på vegne av siida i Könkämä sameby
I	31.10.2018	Klage på vedtak om midlertidig dispensasjon fra kommuneplans arealdel - 43/24	Justitia - Ingar Nordmo Olsen
S	06.11.2018	Klage på vedtak om midlertidig dispensasjon gnr 43 bnr 24	
U	19.11.2018	Særutskrift: Klage på vedtak om midlertidig dispensasjon gnr 43 bnr 24	FYLKESMANNEN I TROMS m.fl.
I	07.12.2018	Etterlyser behandling av klage på midlertidig dispensasjon - ref 2018/873 - 1002/2018	Anne Nesbakken
U	13.12.2018	Svar på deres etterlysning av klagebehandling på midlertidig dispensasjon - ref 2018/873 - 1002/2018	Anne Nesbakken
I	18.12.2018	Foreløpig melding i forvaltningssak - stor arbeidsmengde - nye saker må vente	Fylkesmannen i Troms
I	18.12.2018	Underretning om vedtak	Anne Nesbakken
U	18.12.2018	Særutskrift: Klage på vedtak om midlertidig dispensasjon gnr 43 bnr 24	Anne Nesbakken
I	19.12.2018	Klage på vedtak om avvisning av klage sak 2018/873 og ny bekymringsmelding til fylkesmannen	Anne Nesbakken
I	19.12.2018	Spørsmål formidles til saksbehandler	Anne Nesbakken
I	03.06.2019	Detaljregulering Tromsø Ice Domes AS - anmodning om oppstartsmøte	Asplan Viak
N	31.10.2019	Referat Oppstartsmøte Tromsø Ice Doms AS	Dag Tørstad
I	02.07.2019	Anmodning om redegjørelse	FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
I	13.08.2019	Purring på svar på anmodning om redegjørelse	FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
I	15.10.2019	Ny purring på svar på anmodning om redegjørelse i sak om avvisning av klage	FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
U	31.10.2019	Redegjørelse i sak om avvisning av klage på vedtak om midlertidig dispensasjon på 43/24	FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
S	05.11.2019	Klage på avvisningsvedtak om midlertidig dispensasjon 43/24	
I	01.11.2019	Status oppstart regulering ishotell Tamokdalen	Eirik Tannvik

U	12.11.2019	Svar - Status oppstart regulering ishotell Tamokdalen	Eirik Tannvik
X	20.11.2019	Særutskrift: Klage på avvisningsvedtak om midlertidig dispensasjon 43/24	Dag Tørstad m.fl.
X	28.11.2019	18/873, SV: Status: oppstart - regulering ishotell Tamokdalen,	
U	04.12.2019	Svar på klage på avvisningsvedtak på klage midlertidig omdisponering 43/24	Anne Nesbakken
I	13.12.2019	43/24 - Klagesaker knyttet til midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for	Fylkesmannen - Eidissen, Stig
I	16.12.2019	Klage på avvisningsvedtak - Balsfjord kommune sak 2018/873	Anne Nesbakken
U	17.12.2019	43/24 - Oversending av saksdokument for vedtak om midlertidig dispensasjon	Fylkesmannen - Eidissen, Stig
I	17.12.2019	Søknad om forlenget dispensasjon	Eirik Tannvik
U	19.12.2019	Mottatt klage på avvisningsvedtak - 43/24 Tromsø Ice Domes	Anne Nesbakken, på vegne av siida i Könkämä sameby
U	20.12.2019	Søknad om forlenget dispensasjon - Svar	Eirik Tannvik
U	04.12.2019	Detaljregulering for Høyset -Tamokdalen - avklaringer til varsel om oppstart	Asplan Viak
I	13.01.2020	43/24 - Søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av tiltak	Asplan Viak
U	13.01.2020	43/24 - Detaljregulering for Høyset Tamokdalen - avklaringer til varsel om oppstart	Asplan Viak
I	13.01.2020	43/24 - Detaljregulering for Høyset Tamokdalen - Svar på avklaringer til varsel om oppstart	Asplan Viak
I	13.01.2020	Anmodning om oversendelse av saksdokumenter - midlertidig dispensasjon - 43/24	FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
U	14.01.2020	Oversendelse av saksdokumenter - midlertidig dispensasjon - 43/24	FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK
I	21.01.2020	Detaljregulering for Høyset - Tamokdalen - avklaringer til varsel om oppstart	Asplan Viak
S	22.01.2020	Søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på Høyset 43/24 - Tromsø Ice Domes	
S	22.01.2020	Forhåndsvurdering - detaljregulering på Høyset 43/24 - Tromsø Ice Domes	
I	22.01.2020	43/24 Tromsø Ice Dome	Nils Vasara-Hammare

Saksopplysninger:

Forslag til og formål med arealbruk

På vegne av Tromsø Ice Domes AS v/Eirik Tannvik fremmer Asplan Viak AS forslag til detaljregulering for deler av eiendommen «Høiset» gnr 43 bnr 24, i Tamokdalen. Arealbruken på eiendommen er avklart mellom eierne. Formålet med planen er tilrettelegging for turistanlegg med ishotell og servicebygg (vinterturisme).

Eksisterende forhold og vilkår

Formålet «turisme/vinterturisme» avviker fra dagens arealformål i kommuneplanens arealdel (KPA) som sier at området som er avsatt til LNFR.

Per i dag driftes et turistanlegg på dispensasjon fra LNFR. Vedtaket ble fattet i formannskapsmøte 20.06.2018, og ishotell og servicebygg er etablert og i drift i henhold til dette.

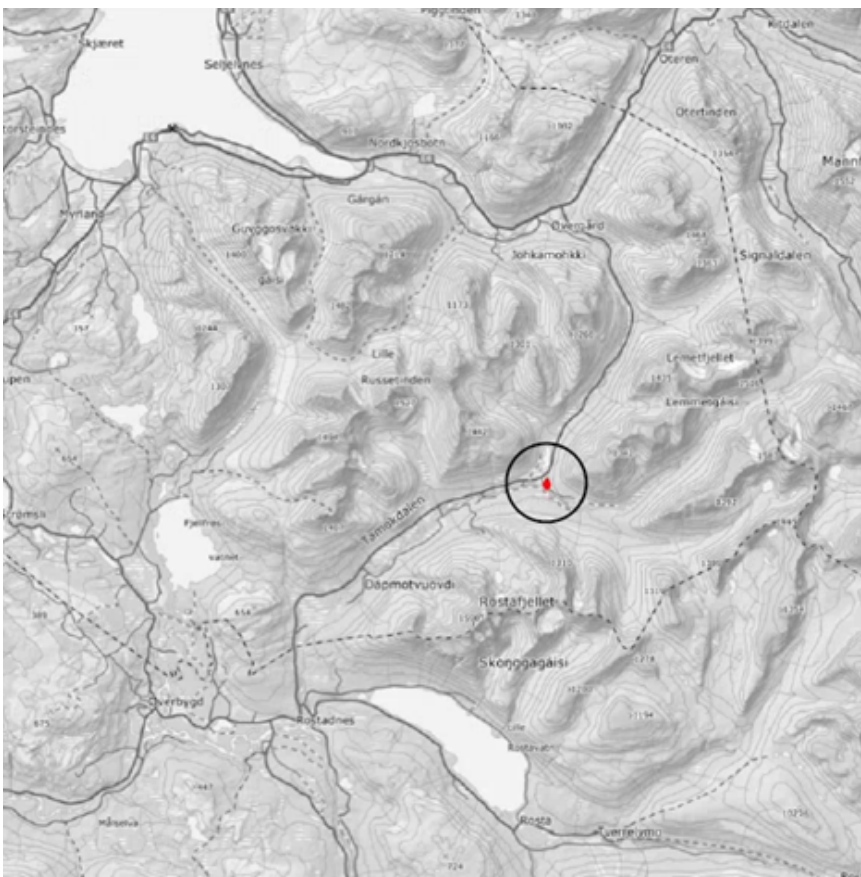
Vedtak fra Formannskapet - 20.06.2018:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges midlertidig dispensasjon for etablering av tiltak på 43/24, i påvente av godkjent reguleringsplan.»

Vilkår for nåværende drift:

- Dispensasjonen gjelder til 15.april 2020.
- Dersom det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan innen den tid må bygg og øvrige installasjoner fjernes.
- Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet med formål turisme eller hund i området i perioden 15. april – 31.oktober.
- Konstruksjonsarbeid/byggearbeid skal ikke foregå mens reindrifta er aktiv i området.
- Brudd på noen av vilkårene i dispensasjonen medfører at tillatelsen bortfaller i sin helhet.»

Planområdet



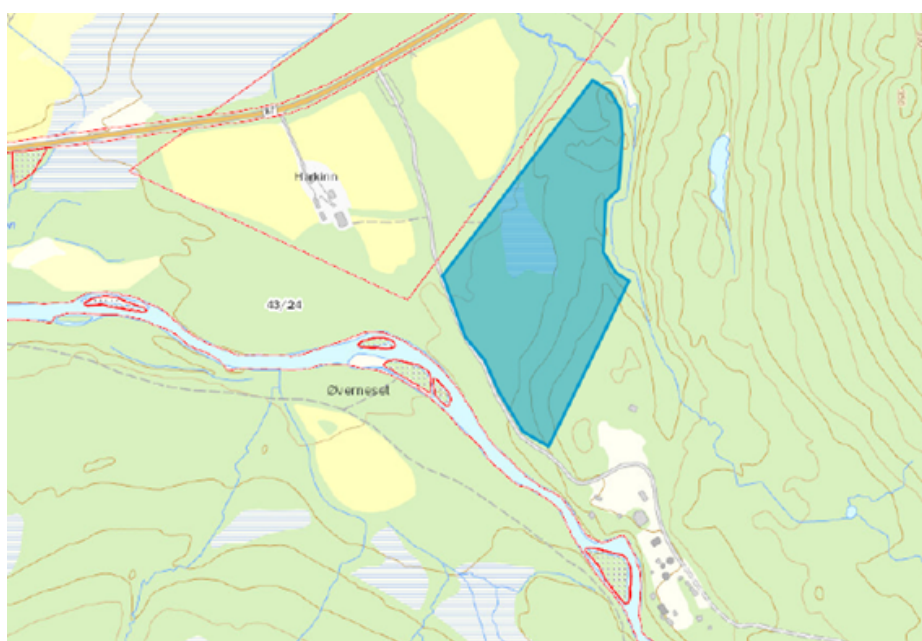
Figur 1: planområdets beliggenhet i Tamokdalen. Området er markert i rødt.

Planområdet er midt i Tamokdalen i Balsfjord kommune nær Fv. 87, ca. 20 km fra Nordkjosbotn. Området har atkomst fra eksisterende veg.

Se mer informasjon i vedlagt planinitiativ.



Figur 2: planavgrensning ved varsel om oppstart.



Figur 3: Forslag til planavgrensning. (kilde: vedlagt planinitiativ).

Nåværende og fremtidig arealbruk

Dagens areal som det driftes på er rundt 40 000 m². Dette er bebygd i tråd med dispensasjonen som ble gitt i juni 2018, med ishotell og bygninger tilknyttet dette; et servicebygg på ca. 40 m², en gamle på ca. 50 m². Ishotellet forsvinner hvert år. Det er arealbruk av denne typen og størrelsesorden som tenkes videreført. Ifølge vedlagt planinitiativ er foreslått planområde på ca. 60 000 m².

Arealet ligger på en liten høyde med skog av lav bonitet. Store deler av omsøkt areal består av dyrkbar mark. Området følger eiendomsgrense mot gnr/bnr 43/87, «Harkinn» i nordvest med avstand 15 meter fra eiendomsgrensen, bekkeløp i nordøst, ca. kote 280 mot sørøst og eksisterende veg mot sørvest. *Se vedlagt planinitiativ for mer detaljer og illustrasjoner/bilder.*

Konsekvensutredning og reindrift

Det ble avholdt et oppstartsmøte med Balsfjord kommune 25. juni 2019. her ble det konkludert med følgende når det gjaldt konsekvensutredning:

«Detaljreguleringsplanarbeidet må ta spesielt høyde for forskrift KU § 10, «Lokalisering og påvirkning på omgivelsen med vurdering av om planene eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med forhold» under punkt b og d.»

Her er det vektlagt «områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift» i punkt b) og «områder avsatt til LNFR» (der også reindrift inngår) for å verne om reindriftsinteressene.

Det er konflikt med svenske interesser om og i hvilken grad nye tiltak sperrer flytt-lei for rein gjennom området.

I lys av pågående klagesak vedrørende nåværende dispensasjon fra LNFR, har kommunen anbefalt ovenfor tiltakshaver at det utføres en konsekvensutredning i forbindelse med regulering til formål «turisme».

Landbruk

Det er i forbindelse med dispensasjonssaken vurdert fra kommunens side at det er vanskelig å finne et bedre egnet sted for det aktuelle tiltaket, og at man derfor vil vekte hensynet til turistnæringen større enn mulig fremtidig landbruk akkurat her.

Risiko og sårbarhet:

Området ligger ikke innenfor faresonen for ras- og skredfare i KPA og NVE atlas. Et mindre område mot veg er markert som flomsone langs Vassdalselva.

Byggegrense: min. 20 meter fra vassdrag eller kant av offentlig vei der vei er plassert nærmere elv enn 20 meter jf. KPA (sidevassdrag til Tamokelva).

Det utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet – hvor avbøtende tiltak og eventuelt andre forhold vil avklares.

Øvrige detaljer kan leses i vedlagt planinitiativ.

Vurdering:

I kjølvannet av dispensasjonssaken og vilkårene om videre drift, ble det igangsatt et arbeid med å regulere i starten av 2019. Det er avholdt oppstartsmøte, men ikke varslet oppstart. Dette grunnet flere forhold:

- Uenighet om behov for konsekvensutredning (KU)
- Lengre saksbehandling på grunn av utskiftninger i personale
- Reguleringssak skal ikke varsles uten gjennomført forhåndsvurdering.
 - Dette skulle egentlig vært gjennomført før oppstartsmøte, jfr. bestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA), punkt 5.6.2. «hovedtrekkene i saksgangen»

Spørsmålet om KU er avklart mellom kommune og tiltakshaver. Regulering fremmes med dette til forhåndsvurdering i Formannskapet.

Formannskapet skal i sin vurdering av saken komme med en tilråding eller fraråding hvorvidt de anser det som hensiktsmessig å videreføre reguleringsarbeidet.

Rådmannens innstilling:

Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av detaljregulering på eiendommen gnr 43 bnr 24, Høyset – for turistsatsingen Tromsø Ice Domes AS.

Behandling i Formannskapet - 05.02.2020:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak fra Formannskapet - 05.02.2020:

Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av detaljregulering på eiendommen gnr 43 bnr 24, Høyset – for turistsatsingen Tromsø Ice Domes AS.

Rett utskrift

Janne Solvang
Møtesekretær